

NAJČEŠĆE POSTAVLJANA PITANJA KLIJENATA

1. Koliko je minimalno učešće za stambeni kredit ako se hipoteka stavlja na nepokretnost koja se kupuje?
2. Koja je minimalna plata za podnošenje zahteva?
3. Da li hipoteka može da se stavi na neuknjižen stan i koji su papiri potrebni?
4. Koji je minimalni staž za podnošenje zahteva?
5. Koje sve troškove i kolike, treba da platim prilikom isplate kredita i da li ti troškovi mogu da se uračunaju u iznos kredita?
6. Kada kažete da hipoteka treba da bude 30% jača od traženog kredita, da li to znači da će mi banka isplatiti samo 70% vrednosti tog stana?
7. Ukoliko prodavac ceni stan 50.000 eura, a banka proceni da stan vredi 40.000 eura, koliki kredit ću dobiti i kako da obezbedim još 10.000 eura?
8. Da li kao zalog mogu dati montažnu kuću?
9. Koji su mi papiri neophodni, da bih dobio preliminarni odgovor, i koliko dana od odgovora imam vremena da nadjem stan?
10. Očekivali smo veće smanjenje rate zbog popriličnog pada vrednosti euribora/libora? Zbog čega je naša rata smanjena neznatno?
11. Uzeo sam kredit u CHF. Sada mi je stanje duga izraženo u eur veće iako otplaćujem već godinu – dve?
12. Zašto opet moram da radim procenu ili da dostavljam poresko rešenje o imovini koja je predmet hipoteke ?
13. Zašto mi banka sada traži da uplatim osiguranje nekretnine iako sam odavno isplaćen ?
14. Zašto mi se traži da dostavim rešenje o upisu hipoteke ili dodatna založna izjava ?
15. Dobio sam obaveštenje da ukoliko prebacim primanje plate preko EFG da ću imati manju kamatu za 0.25%, da li je to tačno i šta je potrebno za to?
16. Zašto me stalno zovete i opominjete za kašnjenja, što mi ne uzmete kuću ionako ništa ne vredi?
17. Šta ako ja umrem, ko otplaćuje kredit?
18. Šta ako propadne banka, šta će biti sa mojim kreditom, otpisuje se ili dospeva ceo na naplatu?

ODGOVORI NA NAJČEŠĆE POSTAVLJANA PITANJA KLIJENATA

1. Koliko je minimalno učešće za stambeni kredit ako se hipoteka stavlja na nepokretnost koja se kupuje?

Maksimalni LTV rasio (odnos kredita Banke i procenjene tržišne vrednosti zaloge) u gore navedenom slučaju iznosi 75%, što znači da je klijent u obavezi da obezbedi minimalno učešće od 25 %

Primeru radi, ukoliko je procenjena vrednost nekretnine 100.000,00 eur, maksimalni iznos kredita bio bi 75.000,00 eur a klijentovo učešće 25.000,00 eur

2. Koja je minimalna plata za podnošenje zahteva?

Minimalna prosečna plata podnosioca zahteva iznosi 350 eur,
Minimalna prosečna plata solidarnog dužnika / žiranta 250 eur.

3. Da li hipoteka može da se stavi na neuknjižen stan i koji su papiri potrebni?

Predmet obezbedjenja može biti i neuknjižena nekretnina pod uslovom da je tehnički i pravno uskladjena (da poseduje kompletnu i validnu pravno-tehničku dokumentaciju), da je procenat izgradjenosti veći od 80 %, da je procenjena vrednost nekretnine takva da može da podrži

traženi iznos kredita i da je najmanje srednje utrživosti (srednjeg marketing vremena od 6 do 12 meseci).

Nekretnina ne sme biti opterećenja hipotekama ili drugim teretima.

4. Koji je minimalni staž za podnošenje zahteva?

Minimalni ukupni radni staž koji aplikant mora da ima u trenutku podnošenja zahteva za stambeni kredit iznosi 3 godine, od toga najmanje 6 meseci kod trenutnog poslodavca.

5. Koje sve troškove i kolike, treba da platim prilikom isplate kredita i da li ti troškovi mogu da se uračunaju u iznos kredita?

- Troškovi koji prate obradu, isplatu i održavanje kreditne partije u periodu na koji je kredit odobren su :
- **Administrativni troškovi banke** - 0.50% - 3.50% od iznosa kredita: u zavisnosti od iznosa odobrenog kredita kao i toga da li je nekretnina , predmet hipotekarnog obezbedjenja, uknjižena ili ne kao i od statusa klijenta(GS – Walk in) u skladu sa važećim tarifama Banke
- **Troškovi generisanja i povlačenja izveštaja Kreditnog Biroa** od 205,00 rsd za fizička lica , 500,00 rsd za preduzetnike i 1.200,00 rsd za privredna društva
- **Troškovi izlaska procenitelja i generisanja izveštaja procene nekretnine predmeta hipotekarnog obezbedjenja** u iznosu od 10.890,00 rsd do 16.100,00 rsd **i monitoringa** u slučaju kreditiranja adaptacije i izgradnje u iznosu od 4.730,00rsd, uvećano za putne troškove u iznosu od 940,00 rsd (prema cenovniku od 02.02.2009.godine)
- **Troškovi obrade kreditnog zahteva NKOSK** u iznosu od 30 eur
- **Troškovi premije osiguranja NKOSK** u iznosu od 1.75 % do 4.70 % od vrednosti osiguranog iznosa kredita i valute u kojoj je odobren kredit a prema dopisu NKOSK.
- **Troškovi godišnje premije osiguranja nekretnine** predmeta hipotekarnog obezbedjenja kod osiguravajuće kuće, a prema ponudi koja se klijentu dostavlja od strane osiguravajuće kuće.
- **Godišni trošak održavanja kreditne partije** u iznosu od 0.10 % do 0.15% na ostatak glavnice na dan naplate troška servisiranja (jednom godišnje)
- **Eksterni troškovi**
- troškovi pribavljanja dokumentacije za predmet hipotekarnog obezbedjenja, troškovi izrade premera i predračuna za kredite čija je namena adaptacija ili izgradnja, troškovi overe dokumentacije vezane za uspostavljanje hipoteke i ostali eksterni troškovi vezani za obradu i odobrenje kreditnog zahteva koji se plaćaju po tarifama nadležnih službi i organa

Postoji mogućnost uključivanja Administrativnih troškova Banke za obradu kreditnog zahteva kao i troškova premije osiguranja NKOSK u kreditirani iznos pod uslovom da kreditna sposobnost aplikanta kao i Procenjena vrednost hipotekarnog obezbedjenja to omogućavaju.

6. Kada kazete da hipoteka treba da bude 30% jača od traženog kredita,da li to znači da će mi banka isplatiti samo 70% vrednosti tog stana?

Gore navedena situacija vazi u slučaju kada je predmet hipoteke neka **druga nekretnina**, i tada maksimalni LTV racio ne sme biti veći od 70% (odnos procenjene vrednosti nekretnine i kredita Banke). Klijent u ovoj situaciji ne mora imati sopstveno učešće u ukupnoj investiciji ali mora obezbediti drugu nekretninu kao zalogu čija će procenjena tržišna vrednost biti za main 30% veća od iznosa traženog kredita.

Npr. Ako se traži kredit od 100.000 eur vrednost nekretnine koja se stavlja u zalogu mora imati najmanje tržišnu vrednost od 130.000 EUR.

7. Ukoliko prodavac ceni stan 50.000 eura, a banka proceni da stan vredi 40.000 eura, koliki kredit ću dobiti i kako da obezbedim još 10.000 eura?

Ukoliko izveštaj procene konstatuje procenjenju vrednost nekretnine na iznos od 40.000,00 eur, u skladu sa odlukom o maksimalnom LTV od 75%, maksimalni iznos kredita koji ova nekretnina

podržava iznosi 30.000,00 eur. Razliku između kredita Banke i kupoprodajne cene od 20.000,00 eur klijent je u obavezi da samostalno obezbedi u vidu učešća.

8. Da li kao zalog mogu dati montažnu kuću?

Montažne kuće su do sada mogle biti samo **predmet kupovine**. Od sada one mogu biti i **predmet zaloge**. Da bi bile predmet zaloge moraju imati valjanu dokumentaciju: ako su **uknjižene** neophodno je dostaviti vlasnički list/izvod iz katastra/tapiju+izvod iz intabulac.protokola + kopija plana. Ako je montažna kuća **neuknjižena** onda je neophodno dostaviti vlasnički list/izvod iz katastra/tapija + izvod iz intabulac.protokola za parcelu na kojoj se nalazi montažna kuća a gde klijent mora biti upisan kao vlasnik/korisnik, zatim pravosnažna građevinska dozvola (neophodna jer se montažna kuća postavlja na već izgrađen temelj a za podizanje temelja je neophodna građevinska dozvola), i na kraju osnov sticanja a to je najčešće kupoprodajni ugovor/faktura. Naravno, u slučaju **neuknjiženih** montažnih kuća, neophodan preduslov za dobijanje osiguranja NKOSK i isplate kredita jeste dostavljanje **rešenja o upisu hipoteke I reda** u korist Banke.

9. Koji su mi papiri neophodni, da bih dobio preliminarni odgovor, i koliko dana od odgovora, imam vremena da nadjem stan?

Preliminarno odobrenje kredita, odnosno utvrđivanje kreditne sposobnosti vrši se na osnovu Zahteva za kredit i osnovnog seta finansijske dokumentacije.

Preliminarno odobrenje ima važnost od 30 dana i nije obavezujuće kako za Banku, tako ni za klijenta.

Kada su u pitanju fizička lica osnovni set dokumentacije čine :

- Zahtev za kredit
- Fotokopija lične karte dužnika / solidarnog dužnika
- Saglasnost za KB dužnika / solidarnog dužnika
- Uplatnica na 205,00 rsd za povlačenje izveštaja KB dužnika / solidarnog dužnika
- Potvrda poslodavca sa AZ i izjavom klijenta overene od strane nadležne službe I lica - poslodavca dužnika / solidarnog dužnika
- Obračunske – platne liste za poslednje tri plate dužnika / solidarnog dužnika
- Izvod sa tekućeg računa koje evidentiraju uplatu poslednje tri mesečne plate Duznika/Sol.duznika

Kada su u pitanju preduzetnici osnovni set dokumentacije čine :

- Zahtev za kredit
- Fotokopija lične karte dužnika / solidarnog dužnika
- Saglasnost za KB dužnika / solidarnog dužnika
- Saglasnost za KB Firme dužnika / solidarnog dužnika
- Uplatnica na 205,00 rsd za povlačenje izveštaja KB dužnika / solidarnog dužnika
- Uplatnica na 500,00 rsd za povlačenje izveštaja KB firme dužnika / solidarnog dužnika
- Potvrda poslodavca sa AZ i izjavom klijenta overene od strane nadležne službe I lica - poslodavca dužnika / solidarnog dužnika (ukoliko preduzetnik prima platu u sopstvenoj firmi)
- Izvod sa tekućeg računa koje evidentiraju uplatu poslednje tri mesečne plate Duznika/Sol.duznika
- Akontaciono/Konacno rešenje poreza na prihode od obavljanja samostalne delatnosti
- OP obrazac
- PIB
- Izvod iz APR-a
- M3A-obrazac
- Potvrda o izmirenim porezima iz poreske uprave (ne starija od mesec dana)
- Saldo prometa po tekućem računu firme za predhodne 3 godine (odvojeno po godinama)
- Preporuka za firmu (popunjava filijala zajedno sa klijentom)

Kada su u pitanju vlasnici DOO i svi oni koji vode dvojno knjigovodstvo, osnovni set dokumentacije čine :

- Zahtev za kredit

- Fotokopija licne karte dužnika / solidarnog dužnika
- Saglasnost za KB dužnika / solidarnog dužnika
- Saglasnost za KB Firme dužnika / solidarnog dužnika
- Uplatnica na 205,00 rsd za povlačenje izveštaja KB dužnika / solidarnog dužnika
- Uplatnica na 1.200,00 rsd za povlačenje izveštaja KB firme dužnika / solidarnog dužnika
- Potvrda poslodavca sa AZ i izjavom klijenta overene od strane nadležne službe I lica - poslodavca dužnika / solidarnog dužnika (ukoliko vlasnik firme prima platu u sopstvenoj frimi)
- Obračunske – platne liste za poslednje tri plate dužnika / solidarnog dužnika
- Izvod sa tekućeg računa koje evidentiraju uplatu poslednje tri mesečne plate dužnika / solidarnog dužnika
- OP obrazac
- PIB
- Izvod iz APR-a
- Preporuka za pravno lice (popunjava filijala zajedno sa klijentom)
- M3A- obrazac
- Odluka o raspodeli dobiti na memorandumu firme.
- Bilan stanja I Bilans uspeha za , 2007. 2008 i bruto bilans (zakljucni list) na odredjeni dan u 2009

10. Očekivali smo veće smanjenje rate zbog popriličnog pada vrednosti euribora/libora? Zbog čega je naša rata smanjena neznatno?

Kamatna stopa se formira na osnovu dve vrednosti, referentne kamatne stope (vrednost euribora/libora) i takozvane marže banke. Referentna kamatna stopa je snižena od prethodnog tromesečnog obračunskog perioda ali je u isto vreme došlo do povećanja vrednosti marže banke, usovljeno odlukama NBS kao i povećanim rizikom zemlje koje su jedne od činilaca « marže banke » tj utiču na povećanje troškova zaduživanja banke u inostranstvu. Sva sredstava koja se plasiraju u vidu kredita se kupuju po određenoj ceni u inostranstvu. Rizik naše zemlje je povećan i samim ti troškovi sredstava koje se plasiraju. Trenutno je slučaj da se referentna vrednost smanjila za viši iznos nego što se povećala marža banke, i to je rezultiralo vašom nizom ratom, ali ne u iznosu koji ste očekivali iz već pomenutih razloga.

DATE	FX rate (in RSD)			
	EUR u dinarima	CHF u dinarima	EUR/CHF	CHF/EUR
31.12.2007	79.2362	47.8422	1.6562	0.6038
31.1.2008	82.7715	51.3726	1.6112	0.6207
29.2.2008	83.4635	52.2660	1.5969	0.6262
31.3.2008	82.3146	52.2798	1.5745	0.6351
30.4.2008	80.1295	49.6066	1.6153	0.6191
30.5.2008	82.4302	50.6359	1.6279	0.6143
30.6.2008	78.9784	49.1129	1.6081	0.6219
31.7.2008	76.9939	47.1459	1.6331	0.6123
29.8.2008	76.4442	47.3280	1.6152	0.6191
30.9.2008	76.5972	48.6609	1.5741	0.6353
31.10.2008	84.9910	58.1374	1.4619	0.6840
28.11.2008	89.1953	57.5305	1.5504	0.6450
31.12.2008	88.6010	59.4040	1.4915	0.6705
30.1.2009	94.1012	63.2273	1.4883	0.6719
27.2.2009	93.8022	63.1920	1.4844	0.6737
13.3.2009	94.5523	61.5375	1.5365	0.6508

11. Uzeo sam kredit u CHF. Sada mi je stanje duga izraženog u eur veće iako otplaćujem vec godinu – dve?

Prilikom apliciranja za kredit, opredeljujete se za jednu od dve ponudjene valute u kojoj ce vam kredit biti indeksiran. Oba izbora imaju svoje dobre i loše strane. Dobra strana kod izbora CHF je u tome sto je kamatna stopa dosta niža nego kod kredita izraženih u EUR pa je samim tim vama omogućeno da uzmete veći iznos kredita koji ne prelazi vaše maksimalno moguće zaduženje a to je do 50% vaših primanja. Takodje svaka rata kod takvog kredita je dosta manja nego rata za kredit izražen u eur koja u zavisnosti od uzetog iznosa može biti i preko 100 eur. Kako je odnos dve valute promenljiv, moguće je da u toku vašeg otplatnog perioda dodje do toga da je vaše stanje izraženo u eur veće ali i manje od inicijalno uzetog iznosa. U ovom trenutku vaše stanje u eur je veće nego što je bio inicijalni iznos zbog jačanja CHF u odnosu na EUR. Ipak vaše stanje duga u CHF je smanjeno i to možete videti u vašem planu otplate. Kako je vaš kredit u CHF, fokus treba da vam bude na iznos koji plaćate svakog meseca, i smanjenje duga u CHF. Dok ukoliko imate potrebe da vaš kredit konvertujete u EUR, potrebno je da sačekate pravi trenutak i dobar odnos valuta koji će vaše dosadašnje plaćene rate i materijalizovati.

Treba imati na umu da je CHF poskupeo sa 47 na 62 (povećanje 15rsd) dinara dok je EUR poskupeo sa 75 na 94 (povećanje 19rsd) dinara. Lako možete utvrditi da bi vam rata u eurima bila zbog većeg povećanja eur, ionako skuplja od CHF sada bila jos skuplja.

Jos jedan razlog koji bi mogao da bude prepreka konverziji vašeg kredita je i to, da je za kredit u eur potrebno veća finansijska sposobnost, odnosno veća plata ukoliko je vaša zaduženost maksimalna.

Sagledavajući sve pozitivne i negativne strane po pitanju izbora valute, evo par saveta:

1. CHF valuta je dosta jeftinija (kamatna stopa je manja, vrednost CHF je manja)
2. mogućnost uzimanja većeg kredita
3. mogućnost konverzije u EUR (savet je da se to uradi kada je odnos dve valute povoljan za vas)
4. EUR valuta je skuplja (kamatna stopa veća, vrednost EUR je veća)
5. manji iznos EUR kredita vam je dostupan zbog veće kamate

Pozitivne strane EUR kredita su :

1. manji rizik ukoliko vam je plata vezana za eur
2. sredstva koja otplaćujete su vidljiva i u skladu sa vašim planom otplate zbog toga sto otplaćujete u toj valuti sa kojom i poredite tj ne otplaćujete kredit u CHF pa poredite sa vrednošću u EUR

12. Zašto opet moram da radim procenu ili da dostavljam poresko rešenje o imovini koja je predmet hipoteke ?

Odlukom NBS o adekvatnosti kapitala banke, strana 11 (tacka 21, stav 3), Banka je u obavezi da najmanje jednom u 3 godine ažurira podatke o vrednosti nekretnine koja je data kao obezbedjenje kredita po osnovu stambenih kredita.

Na osnovu te Odluke, Banka je dužna da procenu nepokretnosti vrši redovno, pri svakoj promeni te vrednosti, i to usled značajnih promena cena na tržištu ili promene fizičkog stanja nepokretnosti, a najmanje jednom u periodu od tri godine od prethodne procene.

Takodje, **Ugovorom o stambenom kreditu**, klijent se svojim potpisom je pristao da navedenu obavezu iz clana 10, u trecem pasusu ispoštuje :

POSEBNE OBAVEZE KORISNIKA KREDITA

Član 10.

Korisnik kredita se obavezuje:

- Da omogući predstavnicima Banke da ostvare namensku kontrolu korišćenja kredita,
- Da će bez odlaganja izvestiti Banku o svim bitnim činjenicama koje bi za posledicu mogle imati neispunjenje ili kršenje ugovornih obaveza po ovom Ugovoru, a posebno o činjenicama koje se odnose na njihovo imovinsko stanje,
- Da za vreme važenja ovog Ugovora, na pismeni zahtev Banke, u roku od 3 dana od dana prijema istog, angažuje o svom trošku ovlašćeno lice koje će izvršiti procenu nepokretne imovine na kojoj je konstituisana hipoteka u korist Banke, kao i da o izvršenoj proceni odmah dostavi dokaz.
- Mi smo iskoristili mogućnost koju nam je NBS dala da im inicijalno ne tražimo nove procene, već je dovoljno poslednje (iz 2007) **Poresko rešenje za imovinu fizičkih lica** za nekretninu(e) koja je bila predmet zaloge za njihov stambeni kredit(e) ili ako su dobili akontaciono rešenje za 2008.
- U slucaju da navedena vrednost koja je izražena u tom poreskom rešenju ne pokriva vrednost kredita ili klijent nije u mogućnosti da nam isti dostavi, onda ste u obavezi da nam dostavite novu procenu EFG Propertiesa.

13. Zašto mi banka sada traži da uplatim osiguranje nekretnine iako sam odavno isplaćen:

Pošto je kao obezbedjenje kredita data neka nekretnina, kako bi kredit bio obezbedjen i zaštićen u slucaju poplave, požara i drugog klijent je u obavezi da tokom trajanja kredita plaća premiju osiguranja i to je navedeno u ugovoru o kreditu:

Član 7.

Korisnik kredita je obavezan da, pre puštanja kredita u tečaj, dostavi Banci sledeće instrumente obezbeđenja:

- Polisu osiguranja nepokretnosti iz prethodnog stava vinkuliranu u korist Banke. Korisnik kredita se obavezuje da u toku važenja ovog Ugovora premiju osiguranja plaća redovno i o tome Banci uredno dostavlja dokaz.

.....
Korisnik kredita je saglasan da potpisivanjem ovog Ugovora ovlašćuje Banku da radi naplate potraživanja iz ovog Ugovora može koristiti sva sredstva koja se nalaze na njegovim računima kod Banke.

Korisnik kredita se obavezuje da će u periodu trajanja ovog Ugovora, odnosno do konačnog izmirenja svih obaveza po ovom Ugovoru, na zahtev Banke dostaviti i druge instrumente obezbeđenja u slučaju da postojeći postanu neadekvatni ili nedovoljni ili ne mogu biti izvršeni.

14. Zašto mi se traži da dostavim rešenje o upisu hipoteke ili dodatna založna izjava:

Klijent je u skladu sa Ugovorm u obavezi da nakon isplate kredita dostavi banci dokaz da je upisana hipoteka. Osim toga u slučaju zahteva od strane NKOSK ili same banke klijent je dužan da obezbedi dodatnu dokumentaciju i eventualno novu zalogu za kredit:

Član 7.

Korisnik kredita je obavezan da, pre puštanja kredita u tečaj, dostavi Banci sledeće instrumente obezbeđenja:

- Hipoteku I reda na nepokretnosti i to na: _____ vlasništvo Založnog dužnika _____, i to upisom založnog prava izvršne vansudske Hipoteke prvog reda, u smislu člana 15 Zakona o hipoteci (Službeni glasnik RS broj 115/2005 od 27.12.2005. godine), kod nadležnog organa.

Korisnik kredita je saglasan da potpisivanjem ovog Ugovora ovlašćuje Banku da radi naplate potraživanja iz ovog Ugovora može koristiti sva sredstva koja se nalaze na njegovim računima kod Banke.

Korisnik kredita se obavezuje da će u periodu trajanja ovog Ugovora, odnosno do konačnog izmirenja svih obaveza po ovom Ugovoru, na zahtev Banke dostaviti i druge instrumente obezbeđenja u slučaju da postojeći postanu neadekvatni ili nedovoljni ili ne mogu biti izvršeni.

PODACI I IZJAVE KORISNIKA KREDITA

Član 8.

Korisnik kredita potpisivanjem ovog Ugovora potvrđuje tačnost i verodostojnost svih podataka i izjava koje je uz zahtev dostavio Banci.

Ukoliko Banka u toku trajanja ovog Ugovora ustanovi da su podaci i izjave koje je Korisnik kredita dostavio nepotpuni i neistiniti, ima pravo da jednostrano raskine ovaj Ugovor.

Korisnik kredita je saglasan da Banka može kredit proglasiti dospelim odmah, ukoliko zahtev za upis založnog prava(hipoteke) iz nekog razloga bude odbijen, ili se nakon upisa založnog prava (hipoteke) uspostavi da je upisana hipoteka drugog reda od onog kako je to ovim Ugovorom predviđeno.

Ukoliko Korisnik kredita u roku od 15 dana od dana dostavljanja Rešenja da je zahtev za upis odbijen, otkloni nedostatke zbog kojih je zahtev odbijen i upiše založno pravo Banka će smatrati kao da je upisano založno pravo hipoteka po podnetom prvom zahtevu.

15. Dobio sam obavestjenje da ukoliko prebacim primanje plate preko EFG da ću imati manju kamatu za 0.25%, da li je to tačno i šta je potrebno za to?

Tačno je ukoliko vam već navedena kamata nije primenjena u sistemu potrebno je da dodjete u filijalu i obavestite službenika da ste prebacili primanje plate preko naše banke i da dostavite **novu potvrdu o primanjima i administrativnu zabranu** kako bi bili u mogućnosti da proverimo da li ste prebacili celu platu preko nas.

Takodje u filijali možete traziti da kredit vežete za neki drugi svoj dinarski račun.

16. Zašto me stalno zovete i opominjete za kašnjenja, što mi ne uzmete kuću ionako ništa ne vredi?

Banka prilikom davanja stambenog kredita računa na dugoročnu saradnju sa klijentom, i nije joj cilj da nikome ništa oduzima već da klijentu kreditom omogući da ostavri neku nameru a da banka pritom dobije svoju kamatu.

U slučaju kašnjenja troškovi isplaćenog kredita se povećavaju zbog rezervisanja koje banka ima u skladu sa propisima NBS i zbog toga nam je u interesu da klijenti budu redovni u otplati pa čak i ukoliko je to moguće da klijentima pomogne ukoliko imaju problema.

- U slučaju da klijent ne plaća redovno, banka prvo zove i opominje klijenta.
- Nakon određenog vremena klijenta prijavljuje Kreditnom birou (i to kašnjenje ostaje evidentirano naredne 3 godine i smetaće klijentu ukoliko bude hteo da uzme kredit u nekoj drugoj banci).
- Takođe mu aktivira administrativnu zabranu ili ovlašćenja firme ili radnje (ukoliko je vlasnik).
- Ukoliko je klijent promenio posao u obavezi je po ugovoru o kreditu da dostavi nove administrativne zabrane.
- Ukoliko na taj način ne pokrijemo kašnjenje onda se kreće u aktiviranje hipoteke pri čemu ako se ne pojavi niko kao kupac nekretnina se može prodati i po ceni manjoj od procenjene (jer je banci u interesu da namiri svoje potraživanje bez obzira da li će klijent imati ostatak od prodaje).
- Ukoliko se na kraju nekretnina ne proda ili se proda po nižoj ceni od potraživanja banke – ide se u aktiviranje menica gde klijent odgovara celokupnom svojom imovinom (računima, pokretnom i nepokretnom imovinom) i
- Ukoliko ne bude moguće naplatiti se ni na taj način klijent može odgovarati krivično zbog izdavanja menica bez pokrića i biti uhapšen.

17. Šta ako ja umrem, ko otplaćuje kredit?

Hipoteka, kao obezbeđenje kredita, se vezuje za nekretninu a ne za vlasnika. Onaj ko nasledi imovinu taj nasleđuje i dug. Ukoliko nema naslednika, imovina se prodaje i poverioci namiruju dug a višak ostaje državi.

18. Šta ako propadne banka, šta će biti sa mojim kreditom, otpisuje se ili dospeva ceo na naplatu?

Ako banka "propadne" ona ide u stečaj, a ako ode u stecaj onda se imenuje stečajni upravnik, koga postavlja Agencija za osiguranje depozita. Agencija za osiguranje depozita je ta koja isplaćuje neto iznos osiguranih depozita do 50.000. eura. Neto iznos znaci da prvo izvrši prebijanje obaveza i depozita pa šta ostane to je neto koji isplaćuje. Banka nije ta koja o tome odlucuje. Detaljnije informacije mozete videti na sajtu Agencije za osiguranje depozita:

<http://www.aod.rs>